

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Městská část Praha 17

se sídlem Žalanského 291/12b, Praha 6, Řepy, 163 00

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., č. ú. 9021-2000700399/0800

zastoupená: PhDr. Jitkou Synkovou, starostkou

IČO: 002 31 223

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Zdravá Sedmnáctka s.r.o.

se sídlem Žalanského 291/12b, Praha 6, Řepy, 163 00

zastoupená: p. Jaroslavem Bírem, jednatelem společnosti

IČO: 080 82 316

(dále jen „**nájemce**“)

Pronajímatel a nájemce dále jako „**Smluvní strana**“ nebo společně jako „**Smluvní strany**“

Čl. I Účel smlouvy

1. Účelem této smlouvy je pronajmout pozemky parc.č. 1327/13, 1327/17, 1327/19 zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 82, pro katastrální území Řepy, jejichž součástí je stavba Víceúčelové sportovní centrum Na Chobotě, zkolaudována Rozhodnutím č.j ÚMČP17 003551/2020/VYS/Př ze dne 27. 2. 2020, které nabylo právní moci dne 29. 2. 2020, a které tvoří přílohu č. 5 této smlouvy a je neoddelitelnou částí této smlouvy (dále též jako „**předmět nájmu**“ nebo „**Sportovní centrum**“ nebo „**Sportovní centrum Řepy**“) nájemci tak, aby byl celý areál na sjednanou dobu ekonomicky samostatný, oproti úhradě nájemného a za níže sjednaných podmínek.
2. Pronajímatel prohlašuje, že mu byla svěřena správa předmětu nájmu, kdy vlastníkem předmětu nájmu je Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, Praha 1, PSČ: 110 00. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu není známa žádná skutečnost znemožňující uzavření této smlouvy a je zcela oprávněn s předmětem nájmu nakládat.
3. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu užívat.
4. Smluvní strany výslovně uvádí, že účelem nájmu Sportovního centra je provozování podnikatelské činnosti nájemcem po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy, a to užíváním součástí Sportovního centra tak, jak jsou vymezeny v této smlouvě.

Čl. II Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je Sportovní centrum Řepy svěřené do správy pronajímatele. Poloha a rozloha Sportovního centra Řepy je uvedena a vyznačena v Koordinační situaci Sportovního centra Řepy, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je neoddělitelnou částí této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva třetích osob, pokud nejsou výslovně uvedena v této smlouvě či pokud nejsou zapsána na příslušném listu vlastnictví vedeném příslušným katastrálním úřadem k předmětu nájmu. Dále prohlašuje, že předmět nájmu není pronajat třetí osobě a není mu známo ke dni uzavření této smlouvy nic, co by mohlo omezovat nájemce v užívání předmětu nájmu, pokud není ve smlouvě či v průběhu předávání v rámci předávacího protokolu uvedeno jinak.
3. Podpisem této smlouvy nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu.
4. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude pronajímatelem předáván nájemci do užívání postupně, až do předání všech jeho částí specifikovaných dle ustanovení čl. I odst. 1 této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů od účinnosti této smlouvy. O postupném předání částí Sportovního centra bude mezi Smluvními stranami vždy vyhotoven písemný předávací protokol se specifikací předávané části Sportovního centra, s vyznačeným dnem předání části Sportovního centra nájemci a s uvedením případných závad, které by nájemci bránily v užívání předmětu nájmu.

Čl. III Doba nájmu

Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Čl. IV Nájemné a poplatky za služby

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné je stanoveno znaleckým posudkem vyhotoveným na objednávku pronajímatele, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je neoddělitelnou částí této smlouvy. Nájemné činí ročně částku ve výši 2.286.040,- Kč (slovy: dvamilionydvěštosmdesátšesttisícčtyřicet korun českých) bez DPH (dále jen „nájemné“). K této částce bude připočtena zákonná sazba DPH nebo jakákoli nová daň doplňující nebo nahrazující DPH. Nájemné s připočtením DPH je splatné měsíčně ve výši jedné dvanáctiny (1/12) výše ročního nájemného. Pokud nájemci vznikne povinnost zaplatit nájemné za část kalendářního měsíce, je povinen zaplatit poměrnou část nájemného za každý den, po který měl nájemce povinnost nájemné pronajímateli platit.
2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to písemným oznámením nové výše nájemného

doručeným nájemci na adresu sídla. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné platit pronajímateli od následujícího měsíce po měsíci, v němž pronajímatel oznámení o zvýšení nájemného nájemci doručil.

3. Pronajímatel bude u nájmu podle této smlouvy uplatňovat DPH. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli vedle nájemného, poplatků a ostatních plateb dle této smlouvy, DPH nebo jakoukoli jinou novou daň doplňující nebo nahrazující DPH, která se bude vztahovat na nájemné, poplatky a další platby, a to podle příslušných daňových předpisů.
4. Nájemné včetně DPH je splatné měsíčně vždy k 5. dni v měsíci, za který je nájemné účtováno, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy u pronajímatele nebo na jiný účet, který pronajímatel písemně oznámí nájemci. Peněžitá částka za sjednané nájemné se považuje za zaplacenou okamžikem jejího připsání na účet příjemce (pronajímatele). V této souvislosti je neoddělitelnou částí této smlouvy příloha č. 4 - Splátkový kalendář.
5. Nájemce se zavazuje, že po uzavření nájemní smlouvy bude hradit veškeré poplatky za služby související s nájmem přímo jednotlivým poskytovatelům služeb souvisejících s nájmem a za tímto účelem se zavazuje uzavřít smlouvy o poskytování služeb s jednotlivými poskytovateli služeb souvisejících s nájmem. Službami souvisejícími s nájmem jsou zejména, nikoliv však výlučně, vodné a odvádění odpadních vod, dodávka elektrické energie a plynu pro pronajaté prostory, odvádění srážkových vod, výdaje za odvoz odpadu a další služby související s nájmem (dále jen „**Poplatky za služby**“).
6. Výčet Poplatků za služby není vyčerpávající a nájemce je povinen platit veškeré poplatky spojené s provozem a údržbou nájmu, i takové, které nejsou v tomto ustanovení uvedeny.
7. Odchylně od ustanovení odst. 1, odst. 4, odst. 5 a odst. 6 tohoto článku se pronajímatel a nájemce dohodli, že nájemné včetně DPH a Poplatky za služby budou nájemcem hrazeny až od prvního dne měsíce dubna 2020.

Čl. V Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu, aby mohl nájemci sloužit ke smluvenému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený nájem.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit na své náklady pojištění předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen nájemce informovat o důležitých okolnostech týkajících se předmětu nájmu, zejména o chystané změně vlastníka, jakož i o územních a stavebních řízeních, jež se mohou předmětu nájmu týkat.
5. Pronajímatel má právo po předchozím písemném oznámení doručeném nájemci nejméně týden předem (příčemž tato lhůta se neuplatní v případě stavu nouze) instalovat, udržovat, používat, opravovat a vyměňovat potrubí, vedení, kabely, dráty a provádět jiné úpravy v předmětu nájmu, přičemž je povinen instalovat je v místech, kde budou co nejméně rušit

podnikatelskou činnost nájemce v předmětu nájmu, a v případě jejich údržby, opravy či výměny je pronajímatel povinen si počínat tak, aby co nejméně narušoval činnost nájemce.

6. Pronajímatel se zavazuje provádět práce v předmětu nájmu co nejrychleji tak, aby v co nejnižší míře narušoval činnosti nájemce.
7. Pronajímatel je povinen provádět opravy, revize, instalace a údržbu předmětu nájmu na své náklady a nebezpečí. Tyto opravy, revize, údržba a instalace musí být prováděny v souladu se současnými stavebně-technickými poznatky a s platnými právními předpisy a normami ČSN.

Čl. VI Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat celý areál Sportovního centra Řepy a všechny jeho součásti a příslušenství, a to v rozsahu uvedeném v čl. I. této smlouvy, a provozovat v něm svou podnikatelskou činnost po celou dobu nájmu.
2. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu ve stavu obvyklého opotřebení v porovnání se stavem k datu vzniku nájmu.
3. Nájemce musí užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby nedocházelo ke znehodnocování předmětu nájmu.
4. Nájemce není oprávněn podnajímat předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě, či přenechat požívání předmětu nájmu třetímu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který může pronajímatel podle svého vlastního uvážení poskytnout nebo odepřít.
5. Nájemce není oprávněn postoupit své pohledávky a převést své dluhy z této smlouvy (ať už jednotlivé nebo všechny dluhy a pohledávky) na třetí osobu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje uzavřít na dobu trvání této smlouvy pojištění odpovědnosti za škodu na životě, zdraví a majetku způsobené pronajímateli, s vinkulací pojistného plnění ve prospěch pronajímatele či třetím stranám v souvislosti s činností nájemce podle této smlouvy; pojištění majetku nájemce, pojištění zboží nájemce i ostatního zboží klientů nájemce a veškerého ostatního zboží uskladněného v prostorách předmětu nájmu, to vše na hodnotu náhrady. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele prokázat příslušnými písemnými dokumenty, že povinnost pojištění dle tohoto ustanovení plní.
7. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o potřebě všech oprav spolu s návrhem na jejich odstranění.
8. Nájemce okamžitě (nejpozději do 24 hodin) prokazatelným způsobem vyrozumí pronajímatele o případném poškození, požáru nebo jiné nehodě či závadě v prostorách předmětu nájmu či v jeho bezprostředním okolí.

9. Na požádání nájemce je pronajímatel povinen se zúčastnit obhlídky předmětu nájmu. O této obhlídce jsou Smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to pronajímatel požádá.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu nájmu tak, aby mu byla poskytnuta možnost činit opatření nezbytná pro ochranu svých práv, provést nezbytné opravy na nemovitosti nebo si ji prohlédnout.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu nájmu kdykoliv i bez předchozího upozornění.
12. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
13. Nájemce je povinen uhradit náklady na jakékoliv vnitřní i vnější instalace v předmětu nájmu a jejich opravy nad rámec stávajícího vybavení předmětu nájmu, jež budou nezbytné pro provozování činnosti nájemce, včetně získání povolení k takovým úpravám předmětu nájmu. Úpravy předmětu nájmu vyžadují předchozí výslovné písemné schválení pronajímatelem.
14. Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební nebo technické úpravy předmětu nájmu pouze po předchozím výslovném písemném schválení pronajímatelem a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy a normami ČSN. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje uvést stavební nebo technické úpravy na vlastní náklady do původního stavu, bez nároku na jakékoliv kompenzace ze strany pronajímatele, pokud nebude písemným dodatkem k této smlouvě dohodnuto jinak.
15. Nájemce je povinen předložit dokumentaci související s požadovanými úpravami v takové formě, aby pronajímatel mohl na jejím základě souhlas vystavit či odepřít, a aby se podle takovéto dokumentace dalo kontrolovat dodržení podmínek souhlasu nájemcem. V případě, že pronajímatel povolí nájemci provést určité práce na předmětu nájmu, nájemce bude takové práce provádět pod dozorem konzultanta schváleného pronajímatelem za účelem kontroly kvality prací a jejich souladu s příslušným stavebním povolením. Odměna tohoto konzultanta bude hrazena nájemcem, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.
16. V případě, že budou úpravy předmětu nájmu odsouhlaseny pronajímatelem, zajistí si nájemce na svůj náklad veškerá nutná povolení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy, resp. příslušnými úřady v souvislosti s prováděním úprav, přičemž změny a úpravy budou provedeny na náklady nájemce. Při zajišťování povolení, souhlasů a stanovisek poskytne pronajímatel nájemci nutnou součinnost.

Čl. VII Nápisy, ochranné známky

1. Nápisy ani propagační texty nesmí být upevněny ani vystaveny na fasádě budovy nebo jakýchkoli jiných místech, která neslouží propagačním a marketingovým účelům, ledaže by s tím pronajímatel výslovně souhlasil. Nájemce je oprávněn propagační nápisy umístit

pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud pronajímatelem není poskytnut souhlas, je nájemce povinen získat veškerá nezbytná povolení od příslušných orgánů a zajistit, aby byly splněny odpovídající právní předpisy. Veškeré náklady vzniklé v souvislosti hradí nájemce. Nájemce zajistí řádné a bezpečné upevnění nájemní tabule odsouhlasených pronajímatelem. Předpokládá se, že nájemce umístí informační tabuli s názvem, případně logem, své společnosti, a to pod podmínkou, že obdrží od pronajímatele předchozí písemný souhlas s podobou a rozměrem informační tabule a místem, kde má být instalována.

2. Po skončení doby nájmu je nájemce povinen předmět nájmu uvést do stavu, v jakém byl před upevněním případných nápisů a jiných označení.

Čl. VIII Součinnost a vzájemná komunikace

1. Písemnosti na základě této smlouvy lze doručovat osobně nebo prostřednictvím přepraviců poštovních zásilek, a to na adresu Smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na jinou adresu, kterou Smluvní strana písemně oznámí druhé Smluvní straně.
2. Písemnost se považuje za doručenu v případě:
 - převzetí adresátem;
 - odmítnutí převzetí písemnosti adresátem nebo odmítnutím poskytnutí písemného potvrzení převzetí písemnosti;
 - nemožnosti doručení doporučeně zaslané zásilky adresátovi na adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu, kterou adresát odesílateli písemně předem sdělil, 7. (sedmým) dnem ode dne odeslání písemnosti.

Čl. IX Sankce

1. V případě, že nájemce poruší svou povinnost uvedenou v ustanovení čl. VI. odst. 4 této smlouvy, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den, kdy trvá porušení povinnosti nájemce.
2. V případě prodlení se zaplacením jakékoliv peněžité částky se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % denně z dlužné částky.
3. Smluvní pokuty jsou splatné do 5 dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné Smluvní strany k jejich úhradě povinné Smluvní straně, není-li ve výzvě uvedena lhůta delší.
4. Úhrada smluvní pokuty nemá vliv na právo pronajímatele od této smlouvy odstoupit či tuto smlouvu vypovědět. Ujednáními o smluvní pokutě dle této smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody kterékoli Smluvní strany. Ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

Čl. X Ukončení nájmu

1. Tato smlouva o nájmu může být změněna či ukončena pouze:
 - písemnou dohodou Smluvních stran;
 - písemnou výpovědí jedné ze Smluvních stran;
 - odstoupením jedné ze Smluvních stran od této smlouvy.
2. Smluvní strany si ujednávají, že veškeré doplňky, změny nebo jiná ujednání týkající se této smlouvy musí být učiněny písemně ve formě dodatků k této smlouvě opatřených podpisy obou Smluvních stran. Jinou, než písemnou formu smluvní strany výslovně vylučují. Změna tohoto ustanovení je možná pouze a jenom v písemné formě.
3. Skončí-li nájem uplynutím výpovědní doby, musí nájemce uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení předmětu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případech, kdy pronajímatel přes písemnou výzvu neodstraní porušení své povinnosti uvedené v této smlouvě. Výpovědní doba činí 2 měsíce od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi, nejpozději však 3 měsíce ode dne odeslání výpovědi.
5. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případech, kdy nájemce přes písemnou výzvu neodstraní porušení své povinnosti uvedené v této smlouvě. Výpovědní doba činí 2 měsíce od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi, nejpozději však 3 měsíce ode dne odeslání výpovědi.
6. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy okamžitě odstoupit v případě, kdy nájemce poruší hrubým způsobem své povinnosti z této smlouvy plynoucí. Za hrubé porušení se považuje rovněž porušení povinnosti nájemce uvedené v čl. VI. odst. 4 této smlouvy.

Čl. XI Řešení sporů

1. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této smlouvy nebo v souvislosti s touto smlouvou, včetně sporů o její výklad či platnost, a usilovat o jejich vyřešení nejprve smírně prostřednictvím jednání oprávněných osob nebo pověřených zástupců.
2. Nebude-li sporná záležitost vyřešena do šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy k smírnému vyřešení sporu zaslané kteroukoliv Smluvní stranou druhé Smluvní straně, bude tento spor rozhodován s konečnou platností u příslušného obecného soudu České republiky.

Čl. XII Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že uzavřením této smlouvy jsou nahrazeny jakákoliv vzájemná práva a závazky z doby před uzavřením této smlouvy.

2. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí právním předpisem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. V případě, že některá ustanovení této smlouvy jsou nebo se stanou z jakéhokoli důvodu obsoletní, neúčinná nebo neplatná, a to i v důsledku rozhodnutí příslušných orgánů, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost celé smlouvy. Příslušné ustanovení se Smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takovým platným ustanovením, jehož věcný obsah bude shodný nebo co nejvíc podobný nahrazovanému ustanovení, přičemž účel a smysl této smlouvy zůstane zachován, nebo se použije právní předpis, který nejbližší odpovídá účelu a smyslu smlouvy, popř. se Smluvní strany zavazují požádat o vydání nového rozhodnutí správního orgánu, které bude nejbližší odpovídat smyslu a účelu této smlouvy.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že celé znění této smlouvy, včetně jejích příloh, bude na návrh pronajímatele zveřejněno v registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) a písm. n) a § 5 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „**zákon o registru smluv**“). Tuto smlouvu zašle ke zveřejnění dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o registru smluv pronajímatel, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Pronajímatel následně zašle na vědomí nájemci potvrzení správce registru smluv ve smyslu ustanovení § 5 odst. 4 zákona o registru smluv, a to bezodkladně po jeho obdržení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 zákona o registru smluv.
6. Smluvní strany uvádí, že nájemce je společností s ručením omezeným založenou pronajímatelem, který je jediným společníkem nájemce. Uvedené je doloženo výpisem z obchodního rejstříku, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a je neoddělitelnou částí této smlouvy.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 (čtyřech) stejnopisech, z nichž nájemce obdrží po 1 (jednom) vyhotovení a pronajímatel 3 (tři) vyhotovení stejnopisů.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují obě Smluvní strany svůj podpis.
9. Podle ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, se konstatuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo městské části Praha 17 na svém 13. zasedání dne 11.03.2020, usnesením č. Us ZMČ 000012/2020.
10. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Koordinační situace Sportovního centra Řepy
Příloha č. 2 – Znalecký posudek

Příloha č. 3 – Výpis z obchodního rejstříku nájemce

Příloha č. 4 – Splátkový kalendář na období od 1.4. 2020 do 31. 12. 2020

Příloha č. 5 – Rozhodnutí č.j. ÚMČP 17 003551/2020/VYS/Př ze dne 27.2.2020

V Praze dne 01. 04. 2020
za pronajímatele:

V Praze dne 01. 04. 2020
za nájemce:

Městská část Praha 17
PhDr. Jitka Synková
starostka

Zdravá Sedmnáctka s.r.o.
Jaroslav Bíro
jednatel

DOLOŽKA

Na základě dílky § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze v platném znění a v souladu s usnesením ZMČ č. Us ZMČ 000012/2020 ze dne 11.3.2020 se osvědčuje právní úkon spočívající v uzavření smlouvy o nájmu mezi MČ Praha 17 a společností Zdravá Sedmnáctka s.r.o. a potvrzuje se splnění zákonných podmínek.

V Praze dne 1. 4. 2020

pověření členové Zastupitelstva MČ Praha 17